



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000359163

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001769-29.2022.8.26.0075, da Comarca de Bertioga, em que é apelante PHL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, é apelado ASSOCIAÇÃO DOS CONDOMINOS DO LOTEAMENTO MORADA DA PRAIA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente) E MARCIA DALLA DÉA BARONE.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

ALCIDES LEOPOLDO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL

Processo n.: 1001769-29.2022.8.26.0075

Comarca: Bertiooga (1ª Vara)

Apelante: PHL Empreendimentos e Participações Ltda.

Apelada: Associação dos Condôminos do Loteamento Morada da Praia

Juiz: Vinicius Peretti Giongo

Voto n. 36.411

EMENTA: Direito Civil. Apelação. Cobrança de taxas associativas. Recurso provido.

I. Caso em Exame

A Associação de Proprietários e Moradores ajuizou ação de cobrança contra a requerida, proprietária de imóvel, pelo não pagamento de taxas associativas de 03/06/2017 a 03/05/2022, além de valores que vencerem durante o processo.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste na comprovação dos valores da dívida, não se discutindo a obrigação de pagar as contribuições associativas.

III. Razões de Decidir

3. A ausência de atas de assembleia que instituíram os valores cobrados impede a comprovação dos valores pretendidos, conforme orientação do STJ.

4. A petição inicial deve ser instruída com documentos indispensáveis à propositura da ação, conforme art. 320 do CPC.

IV. Dispositivo e Tese

5. Dá-se provimento ao recurso para julgar improcedente a ação, condenando a autora nas custas e despesas do processo e em honorários advocatícios de 15% sobre o valor atualizado da causa.

Tese de julgamento: 1. A ausência de comprovação documental dos valores cobrados impede o desenvolvimento regular da ação de cobrança.

Legislação Citada:

CPC, art. 320, art. 321, parágrafo único, art. 373, art. 85, § 11.

Jurisprudência Citada:

STJ, AgInt nos EDcl no REsp 1.456.532/SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, j. 06.03.2018.

STJ, AgInt nos EDcl no REsp 1758479/MG, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, j. 23.09.2019.

STJ, REsp 678.665/SP, Rel. Min. Jorge Scartezini, Quarta Turma, j. 17.05.2005.

Trata-se de ação de cobrança alegando a Associação de Proprietários e Moradores autora que a requerida é proprietária do imóvel descrito na inicial, e deixou de realizar o pagamento das taxas associativas no período de 03/06/2017 a 03/05/2022, totalizando a quantia de R\$ 100.454,02, pelo que requer seja condenado ao pagamento da importância apurada, mais os valores que eventualmente vieram a vencer durante o processo.

A r. sentença, cujo relatório se adota, julgou procedente a ação para condenar a parte ré ao pagamento das contribuições associativas descritas na inicial e todas as vencidas durante o curso do processo, acrescidas de correção monetária conforme a Tabela Prática, que incidirá desde cada vencimento, e juros de 1% (um por cento) ao mês, incidentes desde a citação até o dia 27/08/2024., arcando, ainda, com as custas, despesas processuais e com os honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da condenação (fls. 222/227).

A requerida apelou afirmando que a requerente trouxe aos autos apenas um extrato de inadimplência (fls. 68/69), sem demonstrar a origem desses valores ou comprovar que foram devidamente fixados em assembleia, como determina o seu próprio Estatuto Social (art. 8º, alínea "C"), aduzindo que tal omissão não apenas compromete a fundamentação da demanda, mas também infringe o princípio da distribuição do ônus da prova contido no art. 373 do CPC, uma vez que é dever da autora comprovar a legitimidade dos valores exigidos, requerendo seja reformada a sentença, julgando-se improcedente a ação (fls. 236/241).

Foram apresentadas contrarrazões pugnando-se pela manutenção da sentença (fls. 254/257).

É o Relatório.

O presente recurso versa tão somente sobre a comprovação dos valores da dívida em questão, não se discutindo a obrigação do requerido de pagar as contribuições associativas, que restou incontroversa.

Cuida-se de ação de cobrança ajuizada pela Associação autora pleiteando o pagamento pela requerida, proprietária do lote descrito na inicial, da sua quota parte referente aos rateios mensais das despesas havidas com a manutenção, conservação, limpeza e segurança do loteamento, as quais vem inadimplindo desde 03/06/2017, incluindo aqueles que se vencerem no curso do processo.

Ainda que a peça inaugural esteja acompanhada da Planilha de Cálculo de fls. 68/69, não constam as referidas atas de assembleia gerais que instituíram os valores cobrados, do que resulta efetivamente a não comprovação dos valores pretendidos, porque a prova deveria ser feita nos autos, para formar a convicção do julgador, não bastando a cômoda afirmação da autora de que "as atas e demonstrativos de despesas são disponibilizados no site da recorrida, e está aberto a todos os associados, independentemente da sua condição junto a recorrida, bastando realizar o login com seu usuário e senha" (fls.255), porque o Juízo não tem acesso ao site da autora para verificação de tal formalidade.

As importâncias a serem rateadas são deliberadas em Assembleias Gerais e aprovadas pela maioria, e caberia à autora

instruir seu pedido com a prova documental da aprovação dos valores cobrados.

Segundo orientação do STJ, que se aplica à espécie pela semelhança: "a ausência de apresentação de documento que comprove a anuência dos condôminos sobre a regularidade das verbas destinadas às despesas de condomínio constitui óbice ao regular desenvolvimento da ação de cobrança, revelando-se essencial para demonstrar a razoabilidade de sua cobrança, evitando, com isso, a abusividade desta" (AgInt nos EDcl no REsp 1.456.532/SP, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 06/03/2018, DJe 09/03/2018; AgInt nos EDcl no REsp 1758479/MG, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/09/2019, DJe 27/09/2019), bem como que: "a ausência de apresentação de documento que comprove a anuência dos condôminos sobre a regularidade das verbas destinadas às despesas de condomínio obsta o desenvolvimento regular da ação de cobrança a elas referentes" (REsp 678.665/SP, Rel. Ministro JORGE SCARTEZZINI, QUARTA TURMA, julgado em 17/05/2005, DJ 13/06/2005, p. 319; (AgInt nos EDcl no REsp 1456532/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 06/03/2018, DJe 09/03/2018).

A petição inicial deve ser instruída com os documentos indispensáveis à propositura da ação (art. 320 do CPC). Indispensáveis são os chamados documentos *substanciais*, que são da substância do ato, exigindo-os a lei, por exemplo, a prova do domínio na ação reivindicatória, do casamento na ação de divórcio, do parentesco na ação de alimentos, e os documentos *fundamentais*, destinados à prova da causa de pedir, ou seja, das alegações do autor. A falta dos substanciais



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

resultará no indeferimento da petição inicial (art. 321, parágrafo único, do CPC), e dos fundamentais, na preclusão, e, consequentemente, a improcedência da ação, o que é o caso.

Pelo exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso para julgar-se improcedente a ação, condenando-se a autora nas custas e despesas do processo e em honorários advocatícios DE 15% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015.

ALCIDES LEOPOLDO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica